

广州市园林房地产开发公司诉方华昌房屋买卖案 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/452/2021_2022__E5_B9_BF_E5_B7_9E_E5_B8_82_E5_c36_452283.htm 广州市天河区人民法院民事判决书（2003）天法民三初字第1270号 原告：广州市园林房地产开发公司，住所地在广州市东风西路161号。法定代表人梁国立，总经理。委托代理人郭忠革、杨雨来，均为广东易春秋律师事务所律师。被告方华昌，男，1970年11月5日出生，汉族，住广州市黄埔大道中195.2号第1002房。委托代理人余惠军，广东雄军律师事务所律师。。原告广州市园林房地产开发公司与被告方华昌商品房预售合同纠纷一案，本院于2003年8月26日受理后，依法由审判员陈岷独任审判，于2003年10月9日公开开庭进行了审理，原告广州市园林房地产开发公司的委托代理人郭忠革、被告方华昌的委托代理人余惠军到庭参加诉讼。本案现已审理终结。原告广州市园林房地产开发公司诉称：我司与被告于1998年8月7日签订了编号为穗房预契字第98048525号的《房地产预售契约》，由被告购买位于广州市天河区黄埔大道中东城花苑F幢9A层（第十层）04号房屋（即广州市黄埔大道中195.3号第1001房），建筑面积为44.35平方米，金额为206924元。合同对付款方式约定如下：F幢9A层04房屋总金额为206924元，被告应于1998年8月7日前付清首期楼款20692元，于1998年11月30日前付清第二期楼款42232元，其余楼款144000元于第三期开始在广州市建行盘福办办理按揭贷款手续。合同第十七条约定，允许本契约中所列的建筑面积与广州市国土房管局核发的《房地产证》记载面积的误差值为1%，如在1%以内，双方

无需作任何补偿或赔偿，如误差值超过1%，按本契约第四条规定的每平方米4665.71元计算，双方进行多退少补。合同并对被告逾期付款的违约责任进行了约定，即如被告未按时付款，则应按房价款每日千分之一向我司支付滞纳金。合同签订后，被告依约支付了房款206924元。2001年广州市国土房管局核发了被告所购买的东城花苑F幢1001房的《房地产证》，《房地产证》上记载的该套房屋实际建筑面积为50.77平方米，比合同中所列的预售面积44.35平方米增加了6.42平方米。根据合同第十七条的约定，被告应补缴增加面积的房款29953.82元，但被告一直未补缴。我司曾分别于2002年6月1日、2002年7月12日向被告发出催款通知及律师函，要求其尽快缴纳增加面积的房款，但被告一直未缴，至今尚欠我司购房款本金29953.82元，逾期付款利息2694.75元（暂计至2003年8月3日）。为了维护自身的合法权益，我司请求法院判令被告向我司支付欠付房款本金29953.82元；被告支付自欠款日至实际清偿日的利息（按每日万分之二点一计）；被告承担本案的诉讼费用。被告方华昌辩称：我不同意原告的诉讼请求。原告以双方订立的《房地产预售契约》第十七条约定建筑面积如误差值超过1%，双方进行多退少补为由，诉求我支付房款本金及利息无理。根据双方订立的契约第二条约定：预售房屋的建筑面积为44-35平方米，含公共分摊面积为6.65平方米，即套内面积为37.7平方米，实用率85%；但原告交付使用房屋的建筑面积为50.77平方米，含公共分摊面积为10.96平方米，即套内面积仅39.81平方米，实用率仅78%，可见原告交付使用房屋的实用率已大大降低，达7%之多。最不公平的是，建筑面积所增加的6.42（50.77-44.35）平方米，主

要是公共分摊面积增加了4.32（10.966.65）平方米，套内面积其实仅增加2.11（39.8137.7）平方米。经计算，误差绝对值建筑面积为14.5%，公共分摊面积误差绝对值为64.8%，套内面积为5.6%，其误差之大，可见一斑。依照《商品房销售管理办法》第二十一条规定，在本案中，所售房按建筑面积计价，但双方没有按照前述规定，对套内建筑面积发生误差时如何处理作出约定。依照最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定，原告交付使用房屋的套内面积和建筑面积的误差比绝对值均超出3%，分别达5.6%和14.5%之多。所以，原告依法应当对交付使用房屋面积与约定严重不符承担责任。根据双方订立的契约第七条约定，原告应于1998年11月20日交付房屋，但其直到1999年12月28日才能交付使用，逾期395日，按照契约第十九条约定，如原告不按约定的日期交付房屋的，从逾期交付使用之日起到实际交付之日止，原告交付违约金，违约金以我实际已付房价款总额每日千分之一计算。因此，原告应付违约金给我为：73.50。综上所述，原告违约在先，不但面积不符不退房款，而且逾期交付房屋也不支付违约金，要求我支付无合同根据和法律依据的所谓“欠付房款”无理。为此，请求法院判决驳回原告的诉讼请求。经审理查明：1999年10月20日，原、被告签订《房地产预售契约》，约定原告向被告预售位于广州市黄埔大道中195号之三1001房（以下简称讼争房屋），建筑面积为44.35平方米，每平方米房款为4665.71元，总房款为206924元；实际记载面积以经广州市国土局房地产管理局核发的房地产证记载的房屋建筑面积和土地使用面积（共用）及庭园土地使用面积为准；双方同意

并确认，允许本契约中所列的建筑面积或庭园土地使用面积与广州市国土局房地产管理局核发的房地产证记载面积的误差为1%，如在1%以内（含1%），双方无需作任何补偿或赔偿；如误差值超过1%，按本契约第四条规定的房屋建筑面积或庭园土地使用面积每平方米价格计算（不计利息），双方进行多退少补等条款。合同签订后，原告将讼争房屋交付被告使用，被告向原告支付了房款206424元。2001年2月10日，广州市国土局房管局核发了讼争房屋的房地产证（穗房地证字第0797172号），记载讼争房屋的实际建筑面积为50.77平方米。2002年5月29日，原告致函被告要求被告在2002年6月10日前支付超面积房款。2002年7月12日，原告委托律师向被告出具律师函，要求被告在三天内向原告支付超面积房款。本院认为：《房地产预售契约》是原、被告双方的真实意思表示，不违反法律、法规的强制性规定，合法有效，双方应依约切实履行。因双方在预售契约中已对原告实际交付使用的房屋面积与预售契约中约定的房屋面积的误差处理作出了明确约定，现原告要求被告按照约定支付超面积房款有理，本院予以支持。因双方未约定超面积房款的支付时间，所以被告应在原告提出履行要求的期限内履行义务，逾期不付，理应向原告支付逾期付款违约金，自2002年7月16日起按中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算至被告清还款之日止（若在此期间，中国人民银行调高金融机构计收逾期贷款利息的标准，则按原告所主张的。每橱万分之二点一计算）。对于被告所要求原告支付的逾期交楼违约金，因被告未向本院提起反诉请求，本院对此不作调处，被告可另案主张权利。综上所述，依照《最高人民法院关于审理

商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条第一款之规定，判决如下：被告方华昌自本判决发生法律效力之日起5日内向原告广州市园林房地产开发公司支付房款29953.82元及逾期付款违约金（自2002年7月16日起按中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算至被告清还款之日止；若在此期间，中国人民银行调高金融机构计收逾期贷款利息的标准，则按每日万分之二点一计算）。本案受理费1320元由被告方华昌负担（该款原告已预付，本院不退回，由被告在履行本案判决时迳付给原告）。如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省广州市中级人民法院。当事人上诉的，应在递交上诉状次日起七日内按本判决确定的一审案件受理费同等金额向广东省广州市中级人民法院预交上诉案件受理费。逾期不交的，按自动撤回上诉处理。本件与原件核对无异。审判员 陈 岷二〇〇三年十月二十七日 书记员 李穗谊

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com